Extra No. 408

©

सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXVI] WEDNESDAY, AUGUST 6, 2025 / SRAVANA 15, 1947

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IV-B

Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts

URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 4th August, 2025

THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976

No.GH/V/287 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2024/9276/L: WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Bhavnagar Municipal Corporation, Bhavnagar has declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No. 27 (Sidsar) (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively);

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme;

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

(a) Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the SCHEDULE appended hereto;

(b) State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

એનેક્ષર

મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૨૭ (સીદસર)

NOTIFICATION NO.GH/V/287 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2024/9276/L

1. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોની જમીનોમાં હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઇ, સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં ''અંતિમખંડ/બિલ્ડીંગ યુનિટમાં રીડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)'' તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.

2. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોમાં સબ પ્લોટના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને તે ધ્યાને લઈ સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં ''મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના સબ પ્લોટોને સદર મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડમાં સમાવેશ કરવા માટે રીવાઇઝ સબ પ્લોટીંગ કરવાનુ થાય તો ફકત મંજૂર થયેલ હેતુ માટે જ સબ પ્લોટીંગ કરી શકાશે, તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે સદર અંતિમખંડ/અંતિમખંડોનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ યોજનામાં ખુલ્લી જમીનમાં અપનાવેલ સામાન્ય કપાતના ધોરણ મુજબ એગ્રીગેટ કપાત કરવાની રહેશે. (નોંધ: સબ પ્લોટની જમીનનું અન્ય અંતિમખંડ/સબ પ્લોટ સાથે એકત્રીકરણ કરી શકાશે નહીં.)'' તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.

3. મૂળખંડોની કિંમત, અંતિમખંડોની અવિક્સીત અને વિક્સીત સ્થિતિમાં કિંમતો ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ની કલમ-૭૮ અને ૮૦ મુજબ ઈરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતિએ, સદરહું યોજનાનો ઈરાદો જાહેર કર્યા તા.૨૯.૦૭.૨૦૧૯ ના પહેલાના પાંચ વર્ષના વેચાણો એટલે કે સદરહું યોજનાની સ્કીમબુકમાં સામેલ કુલ ૧ થી ૩૯ વેચાણો પૈકી વેચાણ નં. ૨ થી ૩૯ ને ધ્યાને લઈને સદરહું યોજનામાં સમાવિષ્ટ મૂળખંડોની કિંમત અને અંતિમખંડોની અવિક્સીત અને વિક્સીત સ્થિતિમાં કિંમત નવેસરથી નક્કી કરવા માટે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના પરામર્શમાં રહી અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

4. પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ) ના કેસ નં. ૧૧/૧, ૧૧/૩, ૫૦/૭, ૫૦/૯ ની જમીનોના રેવન્યુ રેકર્ડ ચકાસણી કરી અધિકૃત હિસ્સા દુરસ્તી ધ્યાને લઇ અંતિમખંડની ફાળવણી કરવા તેમજ સ્કીમબુકમાં પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ) માં મૂળખંડ નં. ૧૧/૧/૧+ ૧૧/૧/૨ ની વિસંગતતા બાબતે જરૂરી ચકાસણી કરી અધિકૃત હિસ્સા દુરસ્તી ધ્યાને લઇ અંતિમખંડની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

5. યોજનામાં જે મૂળખંડોમાં સામાન્ય કપાતના ધોરણથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં મંજૂર લે-આઉટ બાબતે ઈરાદો જાહેર કર્યાની તારીખ, બિનખેતી, હયાત સ્થળ સ્થિતી, બાંધકામની અધિકૃતતા વિગેરે ધ્યાને લઈ કપાતનુ ધોરણ અપનાવી કપાત અંગેના સ્પષ્ટ કારણો યોજનાના સાહિત્યમાં દર્શાવવા તથા અગાઉ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ હોય તે હેતુ તથા તે જ પ્રકારના બાંધકામની પરવાનગી મળવાપાત્ર રહેશે અન્યથા ઓછી કપાત હોય તેવા કિસ્સાઓમાં નિયમાનુસારની કપાત કરવાની રહેશે.

6. મૂળખંડ નં. ૧૫ ને મૂળખંડની જમીન/લાગુ જમીનમાં/ નજીકમાં સરખા પ્રકારના લોકેશનમાં અંતિમખંડ ફાળવવાનો રહેશે.

7. કેસ નં. ૨૪/૧ માં ફોર્મ-એફ અને નકશાઓમાં દર્શાવેલ સર્વે નંબરો એક બીજા સાથે સુસંગત કરવાના રહેશે.

8. મંજૂર અને અમલી વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ અનામત હેઠળની જમીનોને અનામત હેઠળની જમીનોમાં જ અંતિમખંડ ફાળવવા તેમજ જે મૂળખંડોની પૈકીની જમીનો અનામત હેઠળ આવતી હોય તેવી જમીનોને અલગ મૂળખંડ આપી નિયમાનુસાર કપાત કરી અનામત હેઠળની જમીનોમાં જ અલગ અંતિમખંડ ફાળવવા તેમજ પુન:વહેંચણી પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં રીઝર્વેશનની નોંધ કરવા તેમજ સમુચિત સત્તામંડળને કપાત તરીકે પ્રાપ્ત થતી જમીનોને અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ નિયત હેતુ માટે ફાળવવા બાબતે સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

9. અંતિમખંડ નં. ૧૪/૨ અને ૧૪/૩ ને એકત્ર કરી તથા અંતિમખંડ નં. ૧૯/૨ અને ૧૯/૩ ને એકત્ર કરી અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.

10. મૂળખંડની નજીકના રસ્તા ધ્યાને લઈ તે મુજબ તે જ રસ્તા પર આખરીખંડ ફાળવવાના રહેશે.

11. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ આખરીખંડ નં. ૭૨ ને આખરીખંડ નં. ૭૩ માં ભેળવવાનો રહેશે.

12. ઈરાદો જાહેર થયાની તારીખ પહેલા ફક્ત લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને બિનખેતી થયેલ ન હોય તેવા મૂળખંડોમાં નિયમોનુસાર કપાત કરવાની રહેશે.

13. ગૌચરની જમીનોનાં અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી કરી, મહેસૂલ વિભાગની નિતી અનુસાર કપાત બાબતે નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

14. મૂળખંડ નં. ૫૦/૧ ની જમીનોના અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી કરી, સરકારી તથા ખાનગી માલીકીની જમીનોને અલગ મૂળખંડ તથા આખરીખંડ ફાળવવાના રહેશે.

15. પુન:વહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રક અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ દર્શાવવાનું રહેશે.

16. મૂળખંડ નં. ૧/૨, ૨૪/૩, ૩૮/૩, ૪૭/૨, ૪૭/૩, ૫૦/૩, ૫૦/૮ માં ૦% કપાત તથા સરખા પ્રકારના મૂળખંડ નં. ૧/૩ માં ૪૦%, ૪૦ માં ૨૫%, ૩૮/૧ માં ૧૩%, ૪૧/૨ માં ૧૦%, ૪૧/૩ માં ૧૦%, ૪૪/૨ માં ૮%, ૪૧/૪ માં ૩%, ૪૩/૨ માં ૩%, ૪૩/૩ માં ૧%, ૫૦/૨ માં ૧%, ૫૦/૬ માં ૨%, ૫૦/૭/૧ થી ૫૦/૭/૩ માં ૬%, ૫૦/૯/૧ માં ૧૨% અને ૩૬/૨ માં ૯ % કપાતની વિસંગતતા બાબતે યોજનામાં આવતા આવા મૂળખંડોની કપાત બાબતે સમાન કિસ્સાઓમાં સમાન નિર્ણય / ધોરણ અપનાવવાનું રહેશે.

17. મૂળખંડ નં. ૧૧/૧/૧ અને ૧૧/૧/૨ માં ૧૧% તથા સરખા પ્રકારના મૂળખંડ નં.૧૧/૨ માં ૧૯% કપાતની વિસંગતતા બાબતે યોજનામાં આવતા આવા મૂળખંડોની કપાત બાબતે સમાન કિસ્સાઓમાં સમાન નિર્ણય / ધોરણ અપનાવવાનું રહેશે.

18. સર્વે નં. ૧૭૪ પૈકી, ૧૮૬ પૈકી, ૧૮૯ પૈકી, ૧૯૧ પૈકી, ૧૯૩ પૈકી, ૧૯૯ પૈકી, ૨૧૧ પૈકી તથા ૨૧૯ પૈકીના ડી.આઈ.એલ.આર ના અધિકૃત હિસ્સા ફોર્મ નં. ૧૧-અ મુજબ થયેલ ન હોય તો એક જ મૂળખંડ તથા અંતિમખંડ ફાળવવાનો રહેશે.

19. અંતિમખંડ નં.૫૦/૧/૩ અને ૫૦/૧૧ ની વચ્ચે હદ દર્શાવવાની રહેશે.

20. પુન:વહેંચણી પત્રકમાં કેસ નં.૫૦/૧૦ માં દર્શાવેલ સ.નં.ની જમીન નવી શરતની હોઈ સરકારશ્રીના હક્ક હિસ્સાની નોંધ દર્શાવવાની રહેશે.

21. યોજનામાં સૂચવેલ સુવિધાના કામોને પૂર્ણ કરવાની સમયમર્યાદા અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ નક્કી કરવાની રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

PRAKASH DUTTA,

Officer on Special Duty & Ex-Officio
Joint Secretary to Government.

Signature Not Verified
Signed by:BHOLUSINGH G THAKUR
Date: 2025.08.08 10:39:09 +05:30
Reason: Validate Document
Location: Government Central Press, Gandhinagar